

物业管理电气设备维护及保养方法分析

陈 显

上海科瑞物业管理发展有限公司 上海 200010

摘要: 本文分析了物业管理电气设备的维护及保养方法, 强调了维护及保养的重要性和必要性。针对不同的电气设备, 提出了相应的维护及保养方法, 包括清洁设备、紧固设备、检测设备和保养设备等。同时, 文章指出了完善电气设备管理制度和加强电气设备基础资料管理的重要性, 以及展望和建议。

关键词: 物业管理; 电气设备; 维护; 保养方法

1 物业管理的电气设备维护及保养的重要性

物业管理电气设备的维护和保养是物业管理中至关重要的一环。这些设备包括供电设备、照明设备、电梯设备、消防设备等, 它们的正常运转是物业管理的基础。首先, 电气设备的维护和保养能够确保物业的安全。供电设备、电梯设备等如果发生故障, 可能会对业主的人身安全和财产安全造成威胁。通过定期维护和保养, 可以及时发现并处理这些问题, 从而避免事故的发生。其次, 电气设备的维护和保养能够延长设备的使用寿命。通过定期维护和保养, 可以减少设备的磨损和老化, 从而延长设备的使用寿命, 降低物业管理成本。此外, 电气设备的维护和保养还能提高设备的运行效率和性能。通过定期检查和维修, 可以及时更换老旧或损坏的零部件, 从而保证设备的正常运行^[1]。同时, 定期保养还可以提高设备的运行效率和性能, 使设备发挥更好的作用。物业管理电气设备的维护和保养是物业管理中至关重要的一环, 它不仅能够确保物业的安全, 延长设备的使用寿命, 提高设备的运行效率和性能, 还能够降低物业管理成本, 提高业主满意度。因此, 物业管理应该高度重视电气设备的维护和保养工作, 制定科学合理的维护和保养计划, 确保设备始终处于良好的运行状态。

2 物业管理的电气设备维护及保养的方法

2.1 进行直观的检查

2.1.1 清洁设备

清洁设备是电气设备维护和保养的重要一环。通过对设备的清洁, 可以去除设备表面的灰尘和污垢, 提高设备的散热效果和运行效率。清洁设备包括清洁供电设备、照明设备、电梯设备、消防设备等。在清洁设备时, 应选用合适的清洁剂和工具, 避免对设备造成损伤。

2.1.2 紧固设备

在电气设备运行过程中, 一些连接处可能会松动或脱落。因此, 对设备进行紧固也是维护和保养的重要一

环。紧固设备包括紧固供电设备、照明设备、电梯设备、消防设备等的连接处, 确保设备能够正常运转。在紧固设备时, 应注意安全事项, 避免发生意外伤害^[2]。

2.1.3 检测设备

对电气设备进行检测是维护和保养的重要方法之一。检测应包括设备的外观、运行状态、安全性能等方面。通过检测可以及时发现设备的异常情况, 如损坏、老化等, 避免故障的发生。在检测时, 应选用合适的检测工具和方法, 确保检测结果的准确性和可靠性。

2.1.4 保养设备

保养设备是电气设备维护和保养的重要方法之一。通过对设备进行保养, 可以延长设备的使用寿命, 提高设备的运行效率和性能。保养设备包括润滑设备、更换润滑油、清洗设备内部的灰尘和污垢等。在保养设备时, 应选用合适的保养剂和工具, 按照保养程序进行操作。

2.2 充分调查了解电气设备的情况

为了进行有效的物业管理电气设备维护和保养, 物业管理应该进行充分调查了解电气设备的情况。首先, 物业管理应该了解设备的型号、规格、生产厂家等信息, 以便了解设备的正常工作范围和特殊维护保养要求。其次, 物业管理应该了解设备的运行状态和历史故障情况, 以便及时发现设备的异常情况并采取相应的维护和保养措施。此外, 物业管理还需要了解业主的使用情况和相关需求, 以便制定合理的维护和保养计划。通过充分调查了解电气设备的情况, 物业管理可以更好地进行设备的维护和保养, 确保设备的正常运转, 提高设备的运行效率和性能, 降低物业管理成本, 提高业主满意度^[3]。

2.3 电气设备维护智能化

随着科技的不断进步, 电气设备维护智能化已成为一种趋势。通过智能化技术, 可以对电气设备进行实时监测、故障预测和自动修复, 提高设备可靠性和维护

效率。电气设备维护智能化主要基于物联网、大数据、云计算、人工智能等技术。首先,通过物联网技术,将电气设备的各种传感器、执行器、控制器等设备连接起来,实现设备间的信息互通和协同工作。然后,通过大数据技术,对设备运行数据进行分析和处理,以发现设备的异常情况和潜在故障,提前进行预测和预警。接着,通过云计算技术,对设备进行远程监测和控制,实现设备的智能化管理。最后,通过人工智能技术,使设备具备自主学习和自主修复的能力,进一步提高设备的可靠性和维护效率。电气设备维护智能化的优点显而易见,可以大大提高设备运行的可靠性和效率,降低维护成本和人力投入^[4]。同时,智能化技术还可以实现设备的预测性维护和远程诊断,进一步提高维护质量和效率。然而,电气设备维护智能化也面临着一些挑战,如数据安全、隐私保护、系统集成等问题。

2.4 电梯设备的维护与保养

物业管理电梯设备的维护和保养是保证电梯安全、可靠、高效运行的重要工作。以下是一些常见的电梯维护和保养措施:(1)定期检查:定期对电梯进行检查,包括机房、井道、底坑、轿厢、门系统、安全部件、曳引机、制动器等。检查过程中发现问题及时处理,确保电梯的安全性和可靠性。(2)清洁保养:定期对电梯进行清洁保养,包括机房、控制柜、井道、轿厢等。清洁保养可以去除电梯表面的灰尘和污垢,延长设备的使用寿命,提高设备的运行效率和性能。(3)润滑保养:定期对电梯的润滑部位进行润滑保养,包括曳引机、减速箱等。正确的润滑可以减少摩擦和磨损,提高设备的运行效率和寿命。(4)应急救援:定期进行应急演练,提高应急救援的能力,确保在紧急情况下能够及时、有效地进行处理,保障乘客的安全。(5)档案管理:建立电梯设备档案,包括设备说明书、图纸、维修记录、保养记录等。档案可以方便管理人员了解电梯设备的具体情况和使用情况,有助于设备的维护和保养工作。

2.5 用电器层面的节能措施

用电器层面的节能措施是实现建筑节能的重要手段之一。以下是一些常见的用电器节能措施:(1)光源采用高效节能产品:使用高效节能的光源,如LED灯、节能灯等,可以降低用电量,减少能源消耗。(2)减少用电器的待机能耗:许多用电器的待机能耗也不容忽视,如电视机、空调等。应使用待机能耗低的电器产品,或采用一键关机功能,减少用电器的待机能耗^[5]。(3)合理使用空调和采暖设备:合理设置空调和采暖设备的温度,避免过度制冷或制热,减少用电量。此外,可采用

太阳能热水器等可再生能源设备来替代部分用电器的使用。电视、电脑等设备采用省电模式:在观看电视、电脑等设备时,采用省电模式可以降低用电量,减少能源消耗。(4)合理配置用电设备:合理配置用电设备,如电饭煲、电热毯等,可以降低用电量,减少能源消耗。

(5)定期维护保养设备:定期维护保养设备,如清洗空调滤网、电机等,可以提高设备的效率,延长设备的使用寿命,减少能源消耗。

2.6 物业企业做好电气设备接地工作的措施

物业企业应做好电气设备接地工作,确保设备的安全运行和人员的安全。以下是一些常见的物业企业做好电气设备接地工作的措施:(1)定期检查接地系统:定期对电气设备的接地系统进行检查,包括接地电阻值、接地线连接等。检查过程中发现问题及时处理,确保接地系统的可靠性和安全性。(2)强化人员培训:对相关人员进行接地系统的培训,提高人员的接地意识和技能水平。培训内容包括接地系统的原理、接地线的连接和拆卸方法等。(3)确保设备接地线的连接牢固可靠:定期检查接地线的连接情况,确保连接牢固可靠,无松动、腐蚀等现象。同时,应按照规定使用合适的接地线材料,避免使用不合格或不符合规范的接地线^[6]。(4)做好应急预案:制定接地系统故障的应急预案,定期进行演练,提高应急处理的能力,确保在接地系统故障时能够及时、有效地进行处理,保障设备和人员的安全。(5)加强监管和维护:加强对接地系统的监管和维护,建立相关记录和档案,包括接地系统的检查和维护记录、应急演练记录等。同时,应定期对相关记录和档案进行审查和分析,及时发现和解决潜在的问题。

3 物业电气设备的管理方法

3.1 提升电气设备管理人员的综合素质

提升电气设备管理人员的综合素质是保障电气设备安全、可靠、高效运行的重要手段之一。定期开展电气设备管理人员的培训和学习,包括电气设备的原理、维护和保养方法、故障排除技巧等。通过培训和学习,可以提高管理人员的技能水平和专业知识,从而更好地管理电气设备。为电气设备管理人员提供实践机会,让他们在实际操作中学习和掌握电气设备的管理和维护。通过实践操作,可以提高管理人员的实际操作能力和应变能力,更好地应对各种突发情况^[1]。定期对电气设备管理人员的技能水平进行考核,包括理论知识和实际操作能力。通过考核可以了解管理人员的技能水平,发现不足之处,并提供针对性的培训和学习,进一步提高管理人员的综合素质。建立激励机制,鼓励电气设备管理人员

学习和提高技能水平。例如,对表现优秀的管理人员给予奖励和晋升机会,可以提高管理人员的工作积极性和主动性,促进他们不断提升自身素质。建立团队合作意识,加强管理人员之间的沟通和协作。在团队合作中,可以相互学习、分享经验,从而更好地掌握电气设备的维护和管理方法,提高整个团队的管理水平。

3.2 加强电气设备基础资料管理

加强电气设备基础资料管理是保障电气设备安全、可靠、高效运行的重要手段之一。以下是一些常见的加强电气设备基础资料管理的措施:建立电气设备档案,包括设备图纸、设备维护保养记录、设备维修记录等。设备档案可以方便管理人员了解电气设备的具体情况和使用情况,有助于设备的维护和保养工作。建立设备信息管理系统,将电气设备的各种信息录入系统中,包括设备的名称、型号、生产厂家、使用年限、维护保养记录等。通过系统可以方便地进行设备信息查询和管理工作,提高管理效率。在电气设备安装、调试、验收过程中,应严格遵守相关规定和标准,确保设备的质量和性能满足要求^[2]。同时,应将验收结果记录在档案中,以便后续进行设备维护和管理。定期对电气设备进行维护保养,并做好维护保养记录。记录包括保养时间、保养内容、保养人员等信息。同时,应对记录进行定期审查和分析,及时发现和解决潜在的问题。制定电气设备应急预案,定期进行演练,提高应急处理的能力,确保在紧急情况下能够及时、有效地进行处理,保障设备和人员的安全。

3.3 完善电气设备管理制度

为了确保电气设备的正常运转,完善电气设备管理制度是必要的。该制度应包括以下方面:(1)管理范围和要求:明确电气设备的范围和分类,制定设备管理的要求和标准,确保设备管理的规范化和标准化。(2)监督检查制度:建立监督检查机制,对电气设备的日常管理、维护保养和应急处理等方面进行监督检查,确保各

项工作的质量和效率。(3)安全管理制度:加强电气设备安全管理工作,制定安全防范措施、安全操作规程和安全教育培训等方面的具体规定,确保电气设备的安全运行。(4)维护保养制度:建立电气设备的日常维护保养制度,规定保养周期、内容和要求等,确保设备处于良好的运行状态。同时,明确应急处理措施,确保在突发事件中能够及时、有效地进行处置。(5)评估和改进制度:建立电气设备评估和改进机制,定期对设备管理、维护保养等方面进行评估,查找存在的问题,并制定相应的改进措施,确保设备管理制度的有效实施。

结束语

电气设备是物业管理中不可或缺的重要组成部分,其维护和保养工作对于保障业主的生活安全和舒适至关重要。然而,目前仍存在一些物业管理企业缺乏对电气设备维护和保养的重视,导致设备故障率高、使用寿命短等问题。因此,我们呼吁物业管理行业更加关注电气设备的维护和保养工作,采取有效的措施和方法,提高设备的运行效率和稳定性,为业主提供更好的服务。同时,业主也应该加强自我保护意识,合理使用电气设备,避免发生安全事故。

参考文献

- [1]孙更新,吴贵文.浅谈如何加强设备维护保养及管理[J].环球市场,2017(12):147-148.
- [2]孙颖立.物业管理行业设备安全管理中存在的问题及对策分析[J].中国设备工程,2021(11):123-124.
- [3]张卓.浅析房屋物业中电气设备的管理与维修[J].城市建设理论研究(电子版),2017(11):85-86.
- [4]李荣卿.浅论物业管理过程中对机电工程管理的节电措施[J].科技风,2019(17):239.
- [5]赵林夫.物联网架构下的物业设备智能化管理创新[J].住宅与房地产,2018(04):60-61.
- [6]邱锐.机电设备维修与保养措施分析[J].设备管理与维修,2017(17):60-61.